Der Rentengutsvertrag.

Inaugural-Dissertation

zur

Erlangung der juristischen Doktorwürde

einer

Hohen Rechts- und Staatswissenschaftlichen Fakultät

der

Vereinigten Friedrichs-Universität Halle-Wittenberg

vorgelegt von

Karl Jahnke
Referendar aus Osterburg.

R. UNIV.
BIBLIOTHEEK
LEIDEN

Referent: Professor Dr. Raape.

Auszug

Halle a. d. S. 1921
Buchdruckerei des Waisenhauses

Der Rentengutsvertrag.

Wichtige Neuerungen geschahen und geschehen noch auf dem Gebiete des Agrarrechts. Auch das Siedlungswesen wurde durchgreifend umgestaltet. Ein wichtiger Gegenstand der Siedlungsgesetzgebung ist das Rentengut. Es trat an die Stelle der Erbpacht. Diese uralte Rechtseinrichtung ist also die Vorläuferin des Rentengutes. Beide Rechtsformen sind einander verwandt. Die Erbpacht wurde nach der Stein-Hardenbergschen Gesetzgebung erheblich eingeschränkt und schließlich durch das Ablösungsgesetz von 1850 gänzlich abgeschafft.

Aber bald erkannte man den Fehler, den man mit ihrer Beseitigung begangen hatte. Als Ersatz für sie wurde in das Rechtsleben das Rentengut, als neue Rechtseinrichtung eingeführt. Das Rentengut ist ein Grundstück das gegen Übernahme einer festen Geldrente übereignet wird, deren Ablösbarkeit von der Zustimmung beider Parteien abhängig gemacht wird. Diese Rechtsform erlangte durch die Rentengutsgesetze von 1890 und 1891 allgemeine Gültigkeit in Preußen. Eine reichsrechtliche Regelung erfolgte nicht. In Preußen wurden die Rentengutsgesetze durch eine Reihe von Gesetzen, Verordnungen und Erlassen erweitert und ergänzt. Besonders mögen hier erwähnt werden: Das Anerbenrechtsgesetz von 1896, das das Anerbenrecht bei den Rentengütern einführt; die Zwischenkreditgesetze, das Besitzbefestigungsgesetz von 1912 und das Gesetz zur Förderung der Ansiedlung von 1916. Man teilt die Rentengüter ihrem Umfange nach, wie folgt, ein: 1. Gartenrentengüter von 12,5 a bis 50 a, 2. ländliche Arbeiterstellen von 50 a bis 2 ha, 3. kleinbäuerliche Stellen von 2 ha bis 15 ha, 4. bäuerliche Stellen über 15 ha.

Die erwähnten Gesetze haben hauptsächlich den Zweck, für das Siedlungswesen Geldmittel bereitzustellen. Im Gegensatz dazu dienen die nach dem Weltkriege ergangenen Gesetze in erster Linie der Landbeschaffung. Früher blieb die Gesetzgebung auf dem Gebiete des Siedlungswesens den einzelnen Staaten überlassen. Heute wird es auch reichsrechtlich geregelt. Das Reichssiedlungsgesetz vom 11. August 1919 stellt als Rahmengesetz die Grundzüge auf, die von den Ländern auf diesem Gebiete zu beachten sind. Als Ausführungsgesetz hierzu ergeht in Preußen am 15. Dezember 1919 das Landessiedlungsgesetz.

Das Siedlungsland soll beschafft werden: 1. durch Bereitstellung von Staatsdomänen, 2. durch Urbarmachung von Moor-

und Ödländereien, 3. durch Abgabe von Land aus dem Besitzstande der großen Güter und 4. durch Verpachtung von Gemeindeland. Drei Arten von Siedlungen sind zu unterscheiden: 1. die Neusiedlung, 2. die Anliegersiedlung, 3. die Pachtsiedlung. Die Neusiedlung besteht darin, daß durch Aufteilen eines großen Gutes mehrere oder viele selbständige kleinere Anwesen neu geschaffen werden. Durch die Anliegersiedlung werden bestehende kleine Besitzungen dadurch lebensfähiger gemacht, daß ihnen von dem benachbarten Großgrundbesitz größere oder kleinere Landstücke übereignet werden. Die Pachtsiedlung ist hauptsächlich für die besitzlosen ländlichen Arbeiter bestimmt, diese haben einen Anspruch gegen ihre Wohngemeinde auf Abgabe von Pachtland. Dadurch will man dem besitzlosen Arbeiter die Möglichkeit zu sozialem Aufstieg geben.

Mit der Durchführung der Siedlungsaufgaben sind in Preußen die Landeskulturbehörden beauftragt, die aus den alten Auseinandersetzungsbehörden hervorgegangen sind. Sie gliedern sich in Kulturamt, Landeskulturamt und Oberlandeskulturamt. Die beiden unteren Behörden Kulturamt und Landeskulturamt sind im Gegensatze zu früher bürokratisch organisiert. Der Schwerpunkt der behördlichen Tätigkeit liegt in der untersten Instanz, dem Kulturamt.

Die wichtigste Rechtsform der Siedlung ist, wie schon erwähnt, das Rentengut. Es wird durch Vertrag begründet. Diesen Vertrag nennt man Rentengutsvertrag. Er ist ein Rechtsgeschäft, durch das sich jemand verpflichtet, ein Grundstück gegen Übernahme einer festen Geldrente zu übertragen. Der Vertrag kann unter keine bestimmte Vertragsform gebracht werden. Er ist nicht bloß ein besonders gearteter Vertrag (contractus sui generis), sondern auch ein gemischter Vertrag (contractus mixtus). Da den Grundton des Vertrages stets eine Veräußerung von Sachen gegen Entgelt bildet, so liegt insofern ein kaufähnlicher Vertrag im Sinne von § 445, 493 BGB. vor. Der Rentengutsvertrag muß enthalten: die Bezeichnung des Grundstückes, das als Rentengut ausgegeben werden soll; die Bestimmung, daß ein Rentengut begründet werden soll; die Festsetzung der Rente und die Parteien. Außerdem können noch besonders vereinbart werden: gewisse Verfügungsbeschränkungen nach § 3 und 4 des Rentengutsgesetzes von 1890, Wiederkaufsrecht, Vorkaufsrecht.

Man unterscheidet Rentengut und Zukaufsrentengut; jenes bildet eine selbständige Besitzung, dieses ist mit einem andern Grundstücke, der sog. Stammstelle, verbunden. Ein Rentengut kann nur begründet werden, wenn das dazu bestimmte Grundstück von den auf ihm lastenden Grundpfandrechten freigestellt wird. Bei der Rente ist die Rente schlechthin und die Rentenbankrente auseinanderzuhalten. Die Rente schlechthin ist die bei dem Erwerb eines Grundstückes als Rentengut übernommene feste Geldrente, die dem Grundstücke auferlegt wird. Die Rentenbank-

rente ist die Tilgungsrente, in die die feste Rente infolge Ablösung durch Vermittlung der Rentenbank verwandelt wird. Beide Renten sind Reallasten. Als Rentengutsgeber treten fast ausschließlich die Siedlungsgesellschaften auf. Diese betreiben das Siedeln berufsmäßig und gemeinnützig. Das Reichssiedlungsgesetz verleiht ihnen eine halbamtliche Stellung, soweit sie vom Staate als gemeinnütziges Siedlungsunternehmen anerkannt sind. Als Mittler zwischen beide Parteien treten die Landeskulturbehörden.

Man unterscheidet: den freien und den gebundenen Rentengutsvertrag. Der freie Rentengutsvertrag kommt im freien Rechtsverkehr unter Privatpersonen zustande. Er unterliegt der Formvorschrift des § 213 BGB. Erleichterungen von dieser Form bestehen für die Verträge, bei denen der Staat als Rentengutsgeber auftritt, und bei den Verträgen, die von einem besonders dazu ermächtigten Beamten aufgenommen werden (vgl. § 34 AG. RSG.).

Der gebundene Rentengutsvertrag wird unter Vermittlung der Landeskulturbehörden abgeschlossen. Es ist hierbei der Rentengutsrezeß und der Rentengutsvorvertrag zu unterscheiden. Der Rentengutsrezeß wird in feierlicher und förmlicher Weise von den Landeskulturbehörden aufgenommen und bestätigt, er bildet den Abschluß des Rentengutsverfahrens. Der Rezeß äußert obligatorische und dingliche Wirkungen, insbesondere ist in ihm bereits der dingliche Vertrag der Einigung mitenthalten.

Der Rentengutsvorvertrag wird zeitlich vor dem Rezeß abgeschlossen und geht auf dessen Errichtung. Gleichzeitig bildet er die erste Grundlage des Rentengutsverfahrens. Für ihn genügt die einfache Schriftform. Der Vorvertrag ist an die Stelle der landrechtlichen Punktation getreten; er bedarf der Genehmigung durch die Landeskulturbehörden. Die auf Grund des Vorvertrages gemachten Leistungen sind als vorweggenommene Erfüllung des Rezesses anzusehen. Die Erfüllung des Vorvertrages ist der Rezeß. Auch beim Vorvertrage gelten die allgemeinen Grundsätze über Gefahrtragung und Mängelhaftung.